A V A L U O C O M E R C I A L

APARTAMENTO XXX
XXXX
XXXXX
BOGOTA D.C.

Solicitado Por:
XXXXXX

Bogotá D.C., 12 de diciembre de XXXX

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 OBJETO DE LA VALUACION

Estimar el valor comercial de los inmuebles.

1.2 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

XXXXXXX

1.3 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Se trata de un apartamento ubicado en el tercer piso interior, ocupado y destinado a vivienda, que hacen parte de un conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

1.4 PAÍS

Colombia.

1.5 DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.6 CIUDAD

Bogotá.

1.7 UNIDAD PLANEAMIENTO LOCAL:

UPL 12 Tintal.

1.8 NOMBRE DEL BARRIO:

Villa Alsacia.

1.9 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

XXXXXX

1.10 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

XXXXXX

1.11 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS:

XXXXX

1.12 FECHA DE LA VISITA

XXXX

1.13 FECHA DEL INFORME

XXXX

1.14 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

XXXXXX

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 PROPIETARIOS:

De acuerdo con los documentos suministrados la propietaria es XXXXXX

2.2 TITULOS DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública N° XXX de fecha 18 de agosto de XXX, protocolizada en la XXX del Círculo de Bogotá.

2.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

APARTAMENTO XX : XXX.

2.4 CEDULA CATASTRAL:

APARTAMENTO XXX : XXXX

2.5 CHIP

APARTAMENTO 304 : XXX.

2.6 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura Pública N° XXXX1 de fecha 28 de mayo de XXX, otorgada en la Notaría XX9 del Círculo de Bogotá.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

El inmueble se localiza en el centro de la ciudad de Bogotá, dentro del sector catastral denominado VILLA ALSACIA, el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NORTE	:	Avenida Calle 13.
POR EL SUR	:	Avenida Calle 12.
POR EL ORIENTE	:	Rio Fucha.
POR EL OCCIDENTE	:	Avenida Boyacá.

3.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	:	Montevideo.
POR EL SUR	:	Marsella.
POR EL ORIENTE	:	Lusitania.
POR EL OCCIDENTE	:	Bavaria.

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector corresponde a una zona ubicada en el occidente de la ciudad, caracterizada por la presencia de una intensa actividad residencial, representada en conjuntos residenciales de apartamento con alturas variable, conjuntos de viviendas y casas unifamiliares de hasta 3 pisos de altura.

La actividad comercial sobre ejes viales, principalmente sobre la Avenida Boyacá, se resalta la cercanía del centro Comercial el Edén.

Y el uso residencial está representado en edificios de vivienda multifamiliar los cuales fueron desarrollados en la última década.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De acuerdo con el plano del Decreto 551 de fecha 12 de septiembre de 2019, por el cual se adopta la estratificación en el Distrito Capital y se determina su aplicación, el sector de localización se encuentra clasificado dentro del estrato tres (3), para los inmuebles destinados a vivienda.

3.6 VÍAS DE ACCESO

3.6.1 EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran.

AVENIDA CALLE 13

Vía de carácter metropolitano. Consta de dos calzadas de tres carriles cada una, con separadores en concreto. Su sentido de circulación es de oriente a occidente y viceversa, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

AVENIDA DE LAS AMERICAS

Vía de carácter metropolitano, consta de cuatro calzadas; las centrales de dos carriles cada una; y las laterales de 4 carriles cada una, con separadores y paraderos centrales en concreto para el normal funcionamiento del sistema de transporte masivo TRANSMILENIO. Su sentido de circulación es de oriente a occidente y viceversa; su estado de conservación actual en la zona de influencia es bueno.

AVENIDA BOYACA

Eje vial de carácter metropolitano, consta por cuatro calzadas de dos carriles cada una, con separadores centrales en concreto. Su sentido de circulación es de Norte a sur y viceversa. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

AVENIDA CARRERA 68

Eje vial de carácter metropolitano, consta de cuatro calzadas de dos carriles cada una, con separadores centrales en concreto. Su sentido de circulación es de Norte a sur y viceversa. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.7 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

El sector cuenta con mobiliario y señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento, con andenes y sardineles en concreto y en buen estado de conservación, con postes en concreto con luminarias de sodio y con la presencia de algunas zonas verdes como parques deportivos.

3.8 SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.

3.9 TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografía plana.

3.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO

El servicio de trasporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por diferentes rutas de buses, busetas, ejecutivos y colectivos, que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad, resaltando el Servicio de Transporte Masivo TRANSMILENIO que transita por la Avenida de las Américas, además de varias rutas del

Sistema Integrado de Transporte Público – SITP.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL EDIFICIO

4.1 GENERALIDADES:

Se trata de un Conjunto Residencial conformado por 14 torres, cada una levantada en 6 pisos de altura.

4.2 EDAD:

Vida útil: 100 años.
Vida del Inmueble: 15 años aproximadamente.
Vida Remanente: 85 años aproximadamente.

4.3 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

ESTRUCTURA	:	Mamposteria Estructural.
PLACAS DE ENTREPISO	:	Concreto aligerado.
CUBIERTA	:	Teja de Fibrocemento.
FACHADA	:	Ladrillo a la vista.
ESCALERAS	:	Ladrillo a la visita.
VENTANERIA	:	Perfiles de lámina con vidrio plano.

4.4 DISTRIBUCION

Del primero al sexto piso están destinados a apartamentos 4 unidades por piso aproximadamente para un total de 336 unidades aproximadamente y una construcción adicional en 3 pisos destinada a equipamiento comunal.

4.5 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS:

Los acabados del Edificio son de buena calidad.

4.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

En términos generales el conjunto se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.7 EQUIPAMIENTO COMUNAL

Cuenta con portería con servicio de citofonía, terraza comunal, gimnasio, parque infantil, 2 salones sociales, cuarto de basuras, vigilancia privada y CCTV entre otros.

5. CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES PRIVADAS

5.1 GENERALIDADES:

Se trata de un apartamento ubicado en el tercer piso interior, ocupado y destinado a vivienda.

5.2 AREAS

CONSTRUIDA

APARTAMENTO 304	:	61,85 M2.

PRIVADA

APARTAMENTO 304	:	57,45 M2.

5.3 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

APARTAMENTO 304	:	0,296210%.

FUENTE: Certificados de Tradición, impresos el 05 de diciembre de 2022, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

5.4 DISTRIBUCIÓN

Sala – comedor, cocina, zona de ropas, baño social y/o alcobas, alcoba principal con baño privado y dos alcobas auxiliares.

5.5 ESTADO DE CONSERVACION:

En la actualidad se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.6 CATEGORÍA DE ACABADOS:

Los acabados del inmueble son de buena calidad.

5.7 DESCRIPCION DE ACABADOS:

5.7.1	**PISOS**	**:**	Madera laminada.
5.7.2	**MUROS**	**:**	En pañete y pintura.
5.7.3	**CIELO RASOS**	**:**	En carraplast.
5.7.4	**PUERTAS**	**:**	La de acceso en lamina y las interiores en madera.
5.7.5	**VENTANERÍA**	**:**	En perfiles de aluminio con vidrio plano.
5.7.6	**BAÑO**	**:**	Pisos y muros en cerámica y división en vidrio templado.
5.7.7	**COCINA**	**:**	Integral con mesón en formica, muebles altos y bajos en madera, salpicadero en cerámica.

5.8 SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

6.1 La localización general de XXXXX P.H, del cual hacen parte los inmuebles materia del presente informe de avalúo, hacia el occidente de la ciudad de Bogotá, dentro del sector catastral denominado VILLA ALSACIA, zona caracterizada por presentar una intensa actividad residencial, representada en edificios multifamiliares de alturas variadas.

6.2 La ubicación especifica de XXX P.H, en el costado – oriental de la XXX a la altura de la XXX. Las coordenadas aproximadas del inmueble son LATITUD XXX y LONGITUD XXX

6.3 Las buenas condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de importantes vías integradas a la malla vial de la ciudad, por las cuales transitan numerosas rutas de busetas, buses, colectivos y taxis, resaltando el Servicio de transporte masivo Transmilenio, que transita por la Avenida de las Américas, además el Servicio Integrado de Transporte Público – SITP.

6.4 La buena y adecuada infraestructura urbanística con que cuenta el sector, la cual es apta para cada una de las actividades que allí se realiza.

6.5 Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de XXX RESIDENCIAL P.H, destacando principalmente su edad XX años aproximadamente, su equipamiento comunal y que se trata de un conjunto de buenas especificaciones, tanto arquitectónicas como constructivas.

6.6 La evaluación y análisis de las especificaciones propias del apartamento como son su localización específica en el tercer piso interior, su área privada, su diseño interior, sus buenos acabados interiores y su buen estado de conservación y mantenimiento.

6.9 De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

7. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

7.1 COMPARACION DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

En el estudio de mercado realizado en el sector, se encontraron los siguientes datos:

8. AVALÚO COMERCIAL

APARTAMENTO XXXXX
XXXCONJUNTO RESIDENCIAL P.H
XXXXX
BOGOTA D.C.

LIQUIDACION AVALUO			
DESCRIPCION	**AREA M2**	**VALOR M2**	**VALOR TOTAL**
	57,45	$ 4.500.000	$ 258.525.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$ 258.525.000**

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTI CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá, 12 de diciembre de 2022.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los Métodos de Comparación de Mercado, de acuerdo con las leyes Colombianas.

Atentamente,

REGISTRO FOTOGRAFICO